

指標名:住宅着工戸数(2018年4月)  
～大幅増加となるも持続性には疑問～

発表日2018年5月31日(木)

第一生命経済研究所 経済調査部  
担当 エコノミスト 伊藤 佑隼  
TEL : 03-5221-4524

## ○4月の住宅着工戸数は99.2万戸

国土交通省より発表された4月の新設住宅着工戸数は前年比+0.3% (コンセンサス: 同▲8.9%、レンジ: ▲3.0%~▲10.9%) とコンセンサスを大幅に上回る結果となった。季節調整値 (年率換算) では99.2万戸 (前月比+10.9%) と、2017年4月以来の水準となった。単月では大幅な増加となったが、そもそも振れが大きい統計であることや住宅市場に大きな変化が見られない中で、今月の結果をもって増加基調に転じたとは言いがたく、増加は一時的なものとする。

利用関係別に季節調整値みると、どの項目についても前月から増加となった。とりわけ分譲 (3月: 24.1万戸→27.8万戸) の増加が目立つ。分譲の内訳 (季節調整は筆者) をみるとマンション (3月: 9.8万戸→4月: 11.6万戸)、戸建 (3月: 13.6万戸→4月: 14.9万戸) とどちらも増加となった。依然として首都圏マンションの販売価格が高止まりする中で在庫がダブっていることなどを考えると、今月の増加がこの先も続くとは考えづらい。貸家 (3月: 38.7万戸→4月: 42.0万戸) についても前月比+8.6%と大幅な増加となったが、賃貸住宅を取り巻く環境に大きな変化がみられない中で、今月の増加は一時的なものである可能性が高い。持家 (3月: 27.5万戸→4月→28.6万戸) は同+4.1%と2ヶ月連続の前月比プラスとなったものの、均してみれば横ばい圏での推移が続いている。

## ○再び力強さを欠いた動きに

上述したように今月の大幅増加は一時的なものである可能性が高く、住宅着工は再び力強さを欠いた動きになると見込む。貸家については、金融庁によるアパルトローン監視強化やサブリース問題の浮上など、賃貸住宅を取り巻く環境の悪化を受けて、弱い動きを続けるとみられる。分譲については、マンション着工の先行指標をみると、4月の首都圏マンション契約率は好不調の分岐点とされる70%を下回っているほか、マンション在庫も引き続き高水準にあることから伸び悩みが続くとみている。持家は、雇用所得環境の改善が家計に浸透していく中で、緩やかな持ち直し基調に復するとみている。以上のことから、住宅着工は先行き力強さを欠いた動きになるとみている。

